Deloitte.



# Reenberg Ejendomme ApS

True Møllevej 7
8381 Tilst
CVR-nr. 34886229

# Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.06.2025

**Brian Renberg**
Dirigent

# Indhold


| | |
|---|---|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2024 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2024 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2024 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomhed**

Reenberg Ejendomme ApS
True Møllevej 7
8381 Tilst

CVR-nr.: 34886229
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Direktion**

Rasmus Brodd Johnsen, adm. dir.

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Reenberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 05.06.2025

**Direktion**

**Rasmus Brodd Johnsen**
adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i Reenberg Ejendomme ApS**

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Reenberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 05.06.2025

**Deloitte**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

**Lars Andersen**
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

**Naja Vestergaard Jessen**
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49070

# Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste/-tab** | | **2.887.382** | **2.746.129** |
| Af- og nedskrivninger | | (625.449) | (625.449) |
| **Driftsresultat** | | **2.261.933** | **2.120.680** |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 187.227 | 962.482 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (1.725.489) | (2.900.047) |
| **Resultat før skat** | | **723.671** | **183.115** |
| Skat af årets resultat | 3 | (159.662) | (49.803) |
| **Årets resultat** | | **564.009** | **133.312** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | (2.435.991) | 133.312 |
| **Resultatdisponering** | | **564.009** | **133.312** |

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | | 51.715.255 | 37.092.604 |
| **Materielle aktiver** | 4 | **51.715.255** | **37.092.604** |
| **Anlægsaktiver** | | **51.715.255** | **37.092.604** |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 8.540.036 | 36.790.387 |
| Andre tilgodehavender | | 2.932.946 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 50.319 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 47.180 | 44.218 |
| **Tilgodehavender** | | **11.570.481** | **36.834.605** |
| **Likvide beholdninger** | | **0** | **899.372** |
| **Omsætningsaktiver** | | **11.570.481** | **37.733.977** |
| **Aktiver** | | **63.285.736** | **74.826.581** |

## Passiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 7.941.887 | 10.377.878 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| **Egenkapital** | | **11.021.887** | **10.457.878** |
| Udskudt skat | | 1.096.000 | 886.000 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **1.096.000** | **886.000** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 17.688.976 | 18.191.104 |
| Deposita | | 3.581.136 | 3.443.400 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **21.270.112** | **21.634.504** |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 936.398 | 1.270.744 |
| Bankgæld | | 20.247.008 | 11.000.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 8.714.331 | 53.331 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 29.024.019 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 0 | 67.537 |
| Anden gæld | | 0 | 432.568 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **29.897.737** | **41.848.199** |
| **Gældsforpligtelser** | | **51.167.849** | **63.482.703** |
| **Passiver** | | **63.285.736** | **74.826.581** |
| Personaleforhold | 6 | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

# Egenkapitalopgørelse for 2024

| | Virksomheds-kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital primo | 80.000 | 10.377.878 | 0 | 10.457.878 |
| Årets resultat | 0 | (2.435.991) | 3.000.000 | 564.009 |
| **Egenkapital ultimo** | **80.000** | **7.941.887** | **3.000.000** | **11.021.887** |

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 172.051 | 961.617 |
| Renteindtægter i øvrigt | 15.176 | 865 |
| | **187.227** | **962.482** |

## 2 Andre finansielle omkostninger

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 131.331 | 1.268.261 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 1.518.104 | 1.627.126 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 76.054 | 4.660 |
| | **1.725.489** | **2.900.047** |

## 3 Skat af årets resultat

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| Aktuel skat | 0 | 67.537 |
| Ændring af udskudt skat | 210.000 | (17.500) |
| Regulering vedrørende tidligere år | (19) | (234) |
| Refusion i sambeskatning | (50.319) | 0 |
| | **159.662** | **49.803** |

## 4 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger<br>kr. |
|---|---|
| Kostpris primo | 42.351.359 |
| Tilgange | 15.248.100 |
| **Kostpris ultimo** | **57.599.459** |
| Af- og nedskrivninger primo | (5.258.755) |
| Årets afskrivninger | (625.449) |
| **Af- og nedskrivninger ultimo** | **(5.884.204)** |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **51.715.255** |

## 5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2024 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2023 kr. | Forfald efter 12 måneder 2024 kr. | Restgæld efter 5 år 2024 kr. |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 936.398 | 1.270.744 | 17.688.976 | 13.783.621 |
| Deposita | 0 | 0 | 3.581.136 | 3.581.136 |
| | **936.398** | **1.270.744** | **21.270.112** | **17.364.757** |

## 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Brian Reenberg Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant og ejerpantebrev på nom. 25.000 tkr. i grunde og bygninger samt tilhørende installationer.

Værdien af de pantsatte aktiver er 51.715 t.kr. pr. 31.12.2024.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

**Materielle aktiver**
Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid |
|---|---|
| Bygninger | 15-30 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Gæld til realkreditinstitutter**
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.